

Andelsboligforeningen WILLEMOES

Aggersborggade 8 / Willemoesgade 75
2100 København Ø
CVR-nr. 14 74 06 19

Årsregnskab 2012

Godkendt på
generalforsamling
den / 2013

Dirigent

Andelsboligforeningen Willemoes

Indholdsfortegnelse

	side
Anvendt regnskabspraksis	2
Resultatopgørelse for året.....	3
Balance pr. 31. december	4
Påtegninger og underskrifter	5
Noter.....	6
Budgetforslag for kommende år	9

Andelsboligforeningen Willemoes

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Regnskabet er opstillet i overensstemmelse med god regnskabsskik og regnskabsregler for årsregnskablovens klasse A virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret fra foregående år.

Resultatopgørelsen

Boligafgift og lejeindtægt der vedrører regnskabsperioden er indtægtsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet var indbetalt til foreningen pr. 31. december.

Omkostninger er periodiseret og omfatter omkostninger afholdt for året, uanset om beløbet var betalt pr. 31. december.

Indvundne renter omfatter såvel tilskrevne som optjente endnu ikke tilskrevne renter pr. 31. december.

Balancen

Ejendommen matr. nr. 2543 Udenbys Klædebo, er bogført til andelsboligforeningens anskaffelses-sum i 1956 med tillæg af forbedringer.

Driftsmidler (vaskemaskine) er værdiansat til kostpris, med fradrag af foretagen afskrivning over den forventede levetid på 10 år

Tilgodehavender er værdiansat til pålydende værdi.

Prioritetsgæld er optaget til nominal restgæld, dvs. den gæld der skal tilbagebetales via ordinære afdrag.

Anden gæld er optaget til den pålydende værdi.

Skat og udskudt skat Foreningens vedtægter bestemmer at en lejlighed udlejes til ikke medlemmer. Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt at der udløses ejendomsavance skat, og på baggrund heraf hensættes ikke udskudt skat i regnskabet, ligesom der ikke optages et skatteaktiv af eventuelle skattemæssige underskud..

Aktuel skat afsættes med det forventede forfaldne beløb af den skattepligtige indkomst.

Andelsboligforeningen Willemoes

Resultatopgørelse for året

Note

	Realiseret 2012	Budget 2012	Regnskab 2011
Indtægter			
Boligafgift	811.304	810.000	769.922
Lejeindtægt	<u>31.972</u>	<u>32.000</u>	<u>31.414</u>
	<u>843.276</u>	<u>842.000</u>	<u>801.336</u>
Udgifter			
<i>Driftsudgifter</i>			
Ejendomsskat	93.371	95.000	89.522
Forbrugsafgifter, renovation	46.540	46.000	46.396
Forbrugsafgifter, vand mv.	75.220	70.000	73.711
Forbrugsafgifter, elektricitet trapper & kælder	17.066	20.000	18.575
Vaskeafregning	-7.497	-3.500	-3.163
Forsikringer og kontingent	61.770	60.000	56.128
Viasat - kabel-TV	24.405	24.000	23.788
Brugerbetaling kabel-TV	-22.888	-24.000	-22.800
Renholdelse: trapper / fortov	67.500	65.000	64.248
Gårdlaug BK 695, afgift til kommunen	91.194	90.000	91.194
1 Reparation og vedligehold, løbende	68.888	60.000	340.339
2 Administration	<u>48.633</u>	<u>50.000</u>	<u>47.306</u>
	<u>564.202</u>	<u>552.500</u>	<u>825.244</u>
Resultat før afskrivninger og renter	279.074	289.500	-23.908
3 Afskrivning vaskerimaskiner	<u>1.180</u>	<u>1.000</u>	<u>1.180</u>
Overdækning af driftsomkostninger	277.894	288.500	-25.088
4 Renter, netto	<u>-31.431</u>	<u>-66.000</u>	<u>-36.102</u>
	246.463	222.500	-61.190
5 Skat	<u>1.650</u>	-	<u>-15</u>
Årets resultat før egenkapital disposition	244.813	222.500	-61.175
Lånefinansieret omfangsdræn, ikke igangsat		-	
6 Overført til konto for afdrag på prioritetsgæld	<u>146.115</u>	<u>-146.000</u>	<u>141.178</u>
Resultatandel der overføres til næste år	<u>98.698</u>	<u>76.500</u>	<u>-202.353</u>

Bestyrelsen foreslår årets resultat fremført til næste år.

Andelsboligforeningen Willemoes

Balance pr. 31. december

Note

	2012	2011
Aktiver		
<i>Materielle anlægsaktiver</i>		
Willemoesgade 75 / Aggersborggade 8	1.809.520	1.809.520
Maskiner	<u>2.360</u>	<u>3.540</u>
3 Anlægsaktiver i alt	<u>1.811.880</u>	<u>1.813.060</u>
<i>Tilgodehavender</i>		
Boligafgiftsrestancer	8.335	5.210
8 Varmeregnskaber	47.626	99.045
Varme- og Vaskeafregning	67.445	13.487
7 Tilgode, Vinduesudskiftning 2003	15.455	16.775
Periodeafgrænsningspost	12.800	12.800
9 <i>Likvide beholdninger</i>	<u>197.795</u>	<u>82.799</u>
Omsætningsaktiver	<u>349.456</u>	<u>230.116</u>
Aktiver i alt	<u>2.161.336</u>	<u>2.043.176</u>
Passiver		
<i>Egenkapital</i>		
Andelshavernes indskud og tillægsbeløb	27.120	27.120
Konto for betalte afdrag	2.841.349	2.695.234
Fremført underdækning	<u>-1.351.076</u>	<u>-1.449.774</u>
6 Egenkapital pr. 31. december	<u>1.517.393</u>	<u>1.272.580</u>
10 Langfristet gæld - Prioritetsgæld	<u>578.481</u>	<u>724.597</u>
Boligafgift indgået før forfald	2.250	2.250
5 Hensat skat	1.650	-
Skyldige omkostninger	<u>61.562</u>	<u>43.749</u>
Kortfristet gæld i alt	<u>65.462</u>	<u>45.999</u>
Gæld i alt	<u>643.943</u>	<u>770.596</u>
Passiver i alt	<u>2.161.336</u>	<u>2.043.176</u>

Andelsforeningen er medlem af Gårdlauget: BK 695 med tilhørende forpligtigelser og retligt Tinglyst ejerpantebrev kr. 150.000 beror hos foreningen. Foreningen har og kan stille garantier for andelshavere.

Andelsboligforeningen Willemoes

Bestyrelsens påtegning

Vi anser regnskabet for at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter og økonomiske stilling. Regnskabet for året 2012 for Andelsboligforeningen Willemoes, der udviser et resultat på kr. 98.698 og en egenkapital på kr. 1.517.393, indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 24. april 2013

Jeanne Petersen
Formand

Kristian Krag

Ole Schmidt

Jens Dam-Libach

Eyvind Joensen

Revisionspåtegning

Til andelshaverne

Vi har revideret det af bestyrelsen på side 1 til 8 aflagte Årsregnskab 2012 for Andelsboligforeningen Willemoes. Revisionen omfatter ikke viste budgettal, der er medtaget af ti andelshaverne orientering.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Foreningens bestyrelse har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab der giver et retvisende billede i overensstemmelse med god regnskabskik. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl, samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne

Den udførte revision

Vi har i overensstemmelse med almindeligt anerkendte danske revisionsprincipper tilrettelagt og udført revisionen med henblik på, at opnå en begrundet overbevisning om, at årsregnskabet er uden væsentlige fejl og mangler. Under revisionen har vi ud fra en vurdering af væsentlighed og risiko efterprøvet grundlaget og dokumentationen for de i årsregnskabet anførte beløb og øvrige oplysninger. Vi har herunder taget stilling til den af bestyrelsen valgte regnskabspraksis og de udøvede regnskabsmæssige skøn samt vurderet, om årsregnskabet som helhed er fyldestgørende. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med dansk lovgivnings krav til regnskabsaflæggelsen, og at det giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

København, den 24. april 2013

FLEMMING JOENSEN
STATSAUTORISERET REVISIONSFIRMA

Flemming Joensen
statsautoriseret revisor

Andelsboligforeningen Willemoes

Noter

	2012	2011
1 Reparation og vedligeholdelse		
VVS/Kloak, afløb, tagrender, sanitet, istapper	13.598	30.449
Elektriker	600	1.579
Kruger/Aqua-care	6.665	8.232
Energi og miljørapport	-	-
Udbedring rotteskader W75, st. th.	-	57.054
Kældergulve og -lofter	-	227.957
Døre, skilte, låse, netto.	357	1.620
Diverse	1.106	13.448
	<u>22.326</u>	<u>340.339</u>
Projekter		
Arkitekt, tag/terrasse	46.562	
	<u>68.888</u>	
2 Administration		
Revision og regnskabsmæssig assistance	28.750	28.750
Bogføring	15.000	15.000
Generalforsamling, møder og gaver	2.557	1.523
Gebyrer huslejeopkrævning og kontorhold	2.326	2.033
Tomgang og lejetab	-	-
Regulering vedr. varmeregnskaber	-	-
	<u>48.633</u>	<u>47.306</u>
3 Materielle anlægsaktiver		
<i>Matr. nr. 2543 Udenbys Klædebo</i>	<i>Ejnd.</i>	<i>Vaskeri</i>
Anskaffelsessum pr. 1. juli	1.809.520	11.800
Tilgang	-	-
	<u>1.809.520</u>	<u>11.800</u>
Afskrivning pr. 1. juli	-	8.260
Afskrivning	-	1.180
	<u>1.809.520</u>	<u>2.360</u>
Bogført værdi pr. 31. december	<u>1.809.520</u>	<u>2.360</u>
Ejendomsvurdering 2012	<u>31.000.000</u>	
	2012	2011
4 Renteudgifter, netto		
Renteindtægter, konti i Danske Bank	-	71
Prioritetsrenter jf. note	31.431	36.173
	<u>31.431</u>	<u>36.102</u>

Andelsboligforeningen Willemoes

Noter

	2012	2011
5 Skat		
Gæld 1. januar	0	2.090
Betalt	0	2.075
Regulering	<u>0</u>	<u>15</u>
	-0	-
Beregnet skat for året	<u>1.650</u>	<u>-</u>
Gæld 31. december	<u><u>1.650</u></u>	<u><u>-</u></u>
<i>Skatteberegning</i>		
Lejeindtægt	31.972	31.414
Onkostningsandel (31.414/801.336)*844.150	<u>22.854</u>	<u>33.898</u>
Skattepligtig indkomst	9.118	-2.484
Fremførte underskud	<u>-2.484</u>	<u>2.484</u>
Indkomst til beskatning	<u>6.634</u>	<u>-</u>
25 % skat heraf	<u><u>1.650</u></u>	<u><u>-</u></u>
6 Egenkapital		
Andelshavernes indskud, saldo	<u>27.120</u>	<u>27.120</u>
Reserve for afdraget prioritetsgæld, 1. januar	2.695.234	2.554.056
Årets afdrag, jf. resultatopgørelsen	<u>146.115</u>	<u>141.178</u>
Reserve for afdraget prioritetsgæld, 31. december	<u>2.841.349</u>	<u>2.695.234</u>
Fremførte underskud, 1. januar	-1.449.774	-1.247.421
Årets resultat	<u>98.698</u>	<u>-202.353</u>
Fremførte overskud pr. 30. juni	<u>-1.351.076</u>	<u>-1.449.774</u>
Egenkapital i alt	<u><u>1.517.393</u></u>	<u><u>1.272.580</u></u>

Andelshaverne hæfter i følge vedtægternes § 5 alene med deres indskud, dog hæfter andelshaverne personligt og solidarisk, efter deres andel i for de lån i kredit-foreninger og pengeinstitutter, der optages efter lovlige vedtagelse på en generalforsamling, såfremt kreditor har taget forbehold herom.

Andelsboligforeningen Willemoes

Noter

7	Tilgodehavende fra vinduesudskiftning	i 2003					
	Udskiftningsomkostning i alt	<u>22.275</u>					
	<i>Tilgodehavende hos beboer</i>						
	Tilgodehavende 1. januar	16.775					
	Indbetalt i året	<u>-1.320</u>					
	Til rest 31. december	<u>15.455</u>					
	Mellemværendet forventes udlignet i 2023						
		2012	2011				
8	Varmeregnskaber						
	<i>Varmeregnskab afsluttet 31/10 i året</i>						
	A'conto fra beboere fra 1/11 til 31/10	-214.408	-186.432				
	Varmeforbrug jf. opgørelse fra Kbh's Energi	<u>243.486</u>	<u>254.021</u>				
		<u>29.078</u>	<u>67.589</u>				
	<i>Igangværende varmeregnskab pr. 31/12</i>						
	A'conto fra beboere fra 1/11 til 31/12	-45.390	-31.072				
	A'conto betalt til Kbh's Energi	<u>63.938</u>	<u>62.528</u>				
		<u>18.548</u>	<u>31.456</u>				
		<u>47.626</u>	<u>99.045</u>				
9	Likvide beholdninger						
	Kasse	2.451	2.441				
	Danske Bank 252 04 69519, nedlagt	-	-				
	Danske Bank 252 04 43412	<u>195.344</u>	<u>80.358</u>				
		<u>197.795</u>	<u>82.799</u>				
10	Prioritetsgæld						
		%	Hovedstol	Kursværdi	Restgæld	Afdrag	Renter
	4% Nykredit 05D, 2020, kont.	4,27	750.000	333.984	331.598	52.400	19.204
	3% Nykredit 01D, 2015, obl.	3,0	<u>886.000</u>	<u>246.883</u>	<u>246.883</u>	<u>93.715</u>	<u>12.227</u>
			<u>1.636.000</u>	<u>580.867</u>	<u>578.481</u>	<u>146.115</u>	<u>31.431</u>

Andelsboligforeningen Willemoes

Forslag til Budget 2011

Nedenstående er en fremskrivning af årlige driftsposter. Generalforsamlingen kan beslutte enkeltstående vedligeholdelsesudgifter af betydende beløbsstørrelse, f.eks. vedr. tag, gård og vinduer, der ikke fremgår af nedenstående.

	Fremskrivning 2013	Realiseret 2012
Indtægter		
Boligafgift, lejestigning juli 2012	853.500	811.304
Lejeindtægt, seneste lejestigning okt. 2012	<u>34.000</u>	<u>31.972</u>
Indtægter i alt	<u>887.500</u>	<u>843.276</u>
Udgifter		
Ejendomsskat	100.000	93.371
Forbrugsafgifter, renovation	52.000	46.540
Forbrugsafgifter, vand mv.	75.000	75.220
Forbrugsafgifter, elektricitet trapper & kælder	18.000	17.066
Vaskeafregning	-7.500	-7.497
Forsikringer og kontingent	62.500	61.770
Viasat - kabel-TV	23.500	24.405
Brugerbetaling kabel-TV	<u>-23.500</u>	<u>-22.888</u>
<i>Driftsudgifter i alt</i>	<u>300.000</u>	<u>287.987</u>
Kruger/Aqua-care	10.000	6.665
Varme, VVS, elektriker mv.	50.000	15.661
Gårdlaug BK 695	91.000	91.194
Renholdelse: trapper / fortov	<u>68.000</u>	<u>67.500</u>
<i>Løbende vedligehold i alt</i>	<u>219.000</u>	<u>181.020</u>
Administration	50.000	48.633
Afskrivning vaskerimaskiner	1.000	1.180
Ydelse prioritetslån gl. lån	177.000	177.546
Ydelse prioritetslån nyt lån	35.000	-
Skat	<u>-</u>	<u>1.650</u>
<i>Øvrige udgifter i alt</i>	<u>263.000</u>	<u>229.009</u>
Overdækning før vedligeholdelsesprojekter	105.500	145.260
Projekt: Tag (evt. terrasse + tkr. 1.100)	-4.600.000	-46.562
Nyt kreditforeningslån, 3% fastrente	<u>4.600.000</u>	<u>0</u>
Underdækning efter vedligeholdelsesprojekter	<u>105.500</u>	<u>98.698</u>

Ydelse på nyt lån betales via stigning i boligafgift.